PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kingston

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

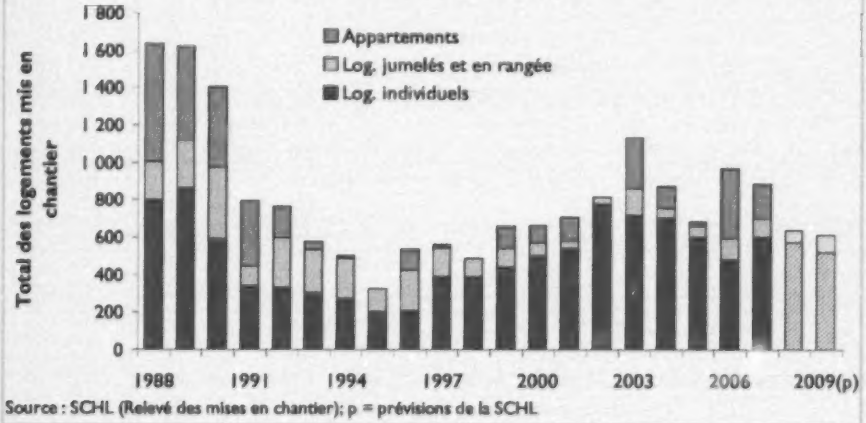
Marché du neuf

Maintien des mises en chantier de logements individuels en 2008

Au cours des deux prochaines années, on prévoit que le nombre de mises en chantier dans le segment des logements individuels demeurera relativement stable, car les gains réalisés dans la ville de Kingston contrebalanceront vraisemblablement le faible niveau d'activité attendu dans le canton de Frontenac Sud. Par conséquent, les logements individuels commencés en 2008 devraient se chiffrer à 570, un peu en deçà des 600 unités du même segment dont on a entamé la construction l'année précédente. Le cumul annuel des mises en chantier

Figure 1

Vigueur soutenue des mises en chantier de logements individuels



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier); p = prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de la revente**

3 **Économie**

5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

d'habitations individuelles surpasse celui de l'an dernier. Une atténuation de la construction est toutefois à prévoir pour les prochains mois, dans un contexte où l'économie et le marché du travail au Canada suscitent une inquiétude croissante.

Quoi qu'il en soit, parce que les constructeurs se feront prudents, vu la croissance des stocks de logements neufs et l'incessante concurrence que leur livre le marché de l'existant, le nombre des mises en chantier de logements individuels devrait fléchir de 9 % encore l'an prochain pour se fixer à 520 unités. Devant le choix qu'offre le marché de la revente par suite du récent foisonnement de nouvelles inscriptions, bon nombre d'accédants à la propriété potentiels seront enclins à privilégier l'achat d'une habitation existante. Cela dit, les constructeurs de maisons individuelles haut de gamme et personnalisées conserveront leur part de marché, puisque certains baby-boomers envisageront de se faire bâtir la demeure de leurs rêves, ce qui contribuera au maintien des mises en chantier d'habitations individuelles au cours des prochaines années.

Présence accrue des jumelés et logements en rangée neufs

À Kingston, si un fort nombre d'acheteurs privilégient les habitations individuelles, nombreux sont les accédants à la propriété qui devront plutôt se contenter d'un jumelé. En effet, le prix moyen des maisons individuelles neuves semble hors de la portée des ménages les moins aisés. Par conséquent, on prévoit 40 mises en chantier de logements jumelés cette année comparativement à 16 en 2007. L'an prochain, le nombre de jumelés dont on amorcera la construction devrait fléchir, étant donné la lente reprise de l'économie.

Dans l'intervalle, le nombre de logements en rangée commencés régressera en 2008 pour se chiffrer à 25, après quoi il montera en flèche l'année suivante à 60. En règle générale, la faiblesse de l'économie et du marché de l'emploi favorisera l'achat de logements en rangée ou jumelés, plus abordables que les habitations individuelles.

Le total des mises en chantier risque de baisser à cause du segment des appartements

Cette année et en 2009, les mises en chantier d'appartements devraient reculer. Depuis janvier, il n'y en a eu aucune, le marché en étant encore à absorber le nombre élevé de logement locatifs commencés ces deux dernières années. En outre, la modeste croissance de l'emploi chez les jeunes, la faible immigration et le fort taux d'inoccupation donnent à penser que les mises en chantier d'appartements diminueront au cours des deux prochaines années.

Si la régression des mises en chantier d'appartements se fera graduellement au gré des changements démographiques, il n'en demeure pas moins qu'elle suscitera une baisse du total des mises en chantier : celui-ci, qui se chiffrait à 880 en 2007, s'amoindrira pour se fixer à 635 en 2008 puis à 610 en 2009. Qui plus est, on prévoit que le solde migratoire de la RMR de Kingston sera négatif. De nombreux jeunes adultes, confrontés à un taux de chômage élevé, choisissent de quitter la région pour aller vivre dans les grandes villes. Une publication récente de Statistique Canada révèle que, de 2001 à 2006, 9,1 % et 8,6 % des Kingstoniens se sont installés à Montréal et à Edmonton, respectivement.

Marché de la revente

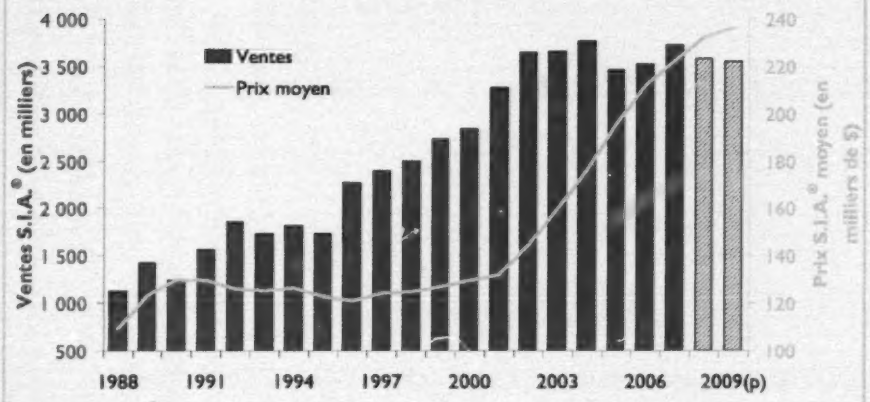
Des transactions à l'image de 2006, année record

Les ventes du marché de l'existant qui passent par le Service inter-agences® (S.I.A.) devraient – comparativement au niveau record atteint l'an dernier – s'incliner de 3,9 % cette année puis fléchir de huit dixièmes de point en 2009.

Malgré la diminution des transactions S.I.A.®, les prévisions de la SCHL relatives au marché de la revente semblent indiquer pour les deux prochaines années un rythme d'activité supérieur à celui de 2006, année où ce marché s'est révélé vigoureux. Outre la croissance solide de l'emploi à plein temps, la hausse marquée du revenu réel – évaluée en fonction des gains hebdomadaires moyens – contribuera au maintien du marché de la revente.

Figure 2

Marché de la revente relativement sain en perspective



Source : ACI (S.I.A.®); p = prévisions de la SCHL

Le marché sera plus équilibré, ce qui ralentira la croissance des prix

L'élévation des prix de revente a été forte ces dernières années, particulièrement de 2003 à 2005 où il y a eu des hausses à deux chiffres. Étant donné que les ventes devraient ralentir et que le volume des nouvelles inscriptions devraient s'accroître, l'augmentation des prix ne sera pas aussi considérable en 2009. Cependant, la progression des prix S.I.A.® moyen devrait demeurer appréciable en 2008, à 4,6 %, avant de diminuer en 2009 pour se chiffrer à 1,9 %.

Quant au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), principal indicateur prévisionnel des prochaines variations du prix S.I.A.®, il laisse actuellement entrevoir un meilleur équilibre du marché dans l'ensemble de la RMR de Kingston. Depuis 2000, le marché avantage manifestement les vendeurs. La SCHL prévoit cependant que les nouvelles inscriptions atteindront le niveau record de 6 985 logements d'ici la fin de 2008, de sorte que le RVNI passera de 0,56 (en 2007) à 0,51. En règle générale, un recul du RVNI se traduit par une faible progression du prix S.I.A.® moyen, scénario conforme aux prévisions de la SCHL pour 2008 et 2009.

Économie

Accélération de la croissance de l'emploi en 2009

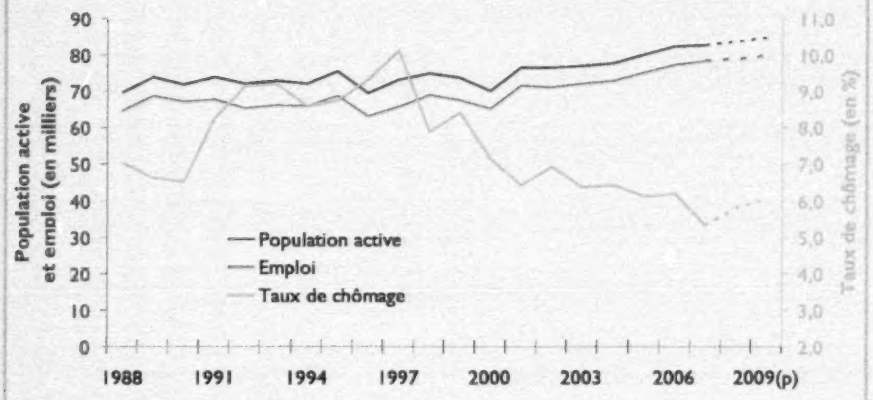
Selon toute vraisemblance, la croissance de l'emploi à Kingston ralentira pour se chiffrer à 0,6 % à la fin de 2008. Cette situation est attribuable tant à la régression continue de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et de l'hébergement qu'au repli de l'activité dans celui de la vente au détail. En 2009, l'emploi devrait croître quelque peu, essentiellement pour deux raisons. D'une part, le niveau de l'activité sur le marché du travail s'élèvera globalement grâce aux secteurs des soins de santé et des administrations publiques et, d'autre part, une reprise des plus attendues s'amorcera graduellement dans le secteur de la fabrication en raison de l'appréciation de la devise américaine par rapport au huard. En 2009, le nombre de personnes occupées devrait augmenter de 0,9 %.

Les risques de voir la région connaître un important ralentissement économique seront atténués par deux facteurs : son économie diversifiée et la dépréciation prévue du dollar canadien. Pour les Kingstoniens, la croissance économique soutenue se traduira par une augmentation de l'emploi ainsi qu'un taux de chômage relativement bas. Par suite du vieillissement démographique, la main-d'œuvre qualifiée dans certains secteurs clés se raréfiera, ce qui aura pour effet de tirer les salaires vers le haut. Ces majorations de salaires, combinées au repli des taux hypothécaires, devraient avoir une incidence bénéfique sur la demande dans les marchés de l'existant et du neuf.

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise par 32 % le total des charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation de prix moyen inscrite au S.I.A.®. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages jusqu'en 2005. Les revenus des années 2006 et 2009 sont fondés sur des estimations effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens. Les charges de remboursement hypothécaire sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, d'une mise de fonds de 10 % et de la moyenne des taux hypothécaires fixes à cinq ans affichés.

Figure 3

Le taux de chômage à Kingston demeure bas



Source : Statistique Canada; p = prévisions de la SCHL

Croissance vigoureuse dans le secteur de la construction

À la fin de 2008, l'emploi dans le secteur de la construction devrait afficher une progression de 13 %. Toutefois, en 2009, le secteur résidentiel freinera presque à lui seul la croissance, sous l'effet du refroidissement du marché de l'habitation

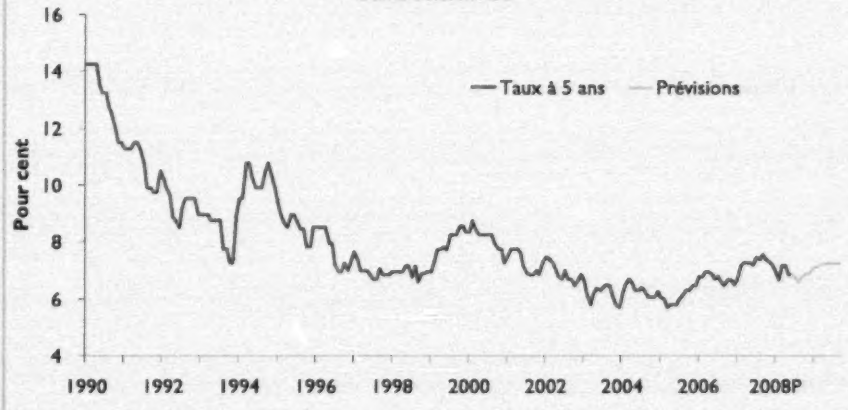
Par ailleurs, l'investissement dans les secteurs autres que résidentiel demeure soutenu, grâce en partie à plusieurs chantiers en activité. À titre d'exemple, la phase I du Queen's Centre – complexe évalué à 230 millions de dollars – est toujours en cours et sera normalement menée à bien en septembre 2009. Malgré les gains réalisés dans ces secteurs, la décision prise tardivement en 2008 de reporter l'inauguration de l'usine d'éthanol dans l'ouest de Kingston a porté un dur coup au secteur de la construction. Cette inauguration ne devrait avoir lieu qu'au printemps 2010.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Kingston
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3 464	3 517	3 725	3 580	-3,9	3 550	-0,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	5 775	6 314	6 716	6 850	2,0	6 950	1,5
Prix moyens S.I.A.® ($)	195 757	212 157	222 300	232 500	4,6	237 000	1,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	598	481	600	570	-5,0	520	-8,8
Logements collectifs	85	487	280	65	-76,8	90	38,5
Tous types de logement confondus	683	968	880	635	-27,8	610	-3,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	258 455	274 964	266 145	271 000	1,8	275 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	256 700	274 000	260 000	263 600	1,4	266 700	1,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	2,1	3,2	3,0	-0,2	2,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	807	841	856	873	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	75 100	77 300	78 300	78 926	0,8	79 873	1,2
Croissance de l'emploi (%)	3,2	2,9	1,3	0,8	0,5	1,2	0,4
Taux de chômage (%)	6,1	6,2	5,3	5,8	0,5	6,0	0,2
Migration nette [1]	-147	-715	0	-529	-	-558	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65452_2008_B02